

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number	19-1/21-02197-034
Otsuse kuupäev	6. okt 2021
Komisjoni koosseis	Esimees Aase Sammelselg
Tarbija	
Kaupleja	Kinnisvara Konsultatsioonide OÜ, 12065571
Tarbija nõue	Tasu tagastamine.
Asja läbivaatamise aeg	20. sept 2021

Resolutsioon:

Komisjon otsustas:

1. jätta avaldus rahuldamata.

Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi, on neil õigus pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Asjaolud:

Pooled sõlmisid 2020. detsembris lepingu, millega kaupleja võttis enesele kohustuse leida tarbijale sobivas asukohas ja sobivate tingimustega üüritav eluruum, tutvustama tarbijale üüritavat eluruumi ning osundama kolmanda isikuga üürilepingu sõlmimise võimalusele. Tarbija võttis enesele kohustuse maksta teenuse eest tasu 360,00 eurot.

Kaupleja tutvustas tarbijale 22.detsembril 2020 Tallinnas, Mustamäe teel asuvat eluruumi. Tarbija vaatas ruumid kahel korral üle ja sõlmis 7.jaanuaril 2021 korteriomanikuga üürilepingu. Tarbija kolis üüritud korterisse sisse 10.jaanuaril 2021. 12.jaanuaril 2021 teatas tarbija üürileandjale, et korteris on külm ja köögis on ebameeldiv lõhn. Üürileandjaga kokkuleppel lõpetasid pooled lepingu ja tarbija kolis välja 13.jaanuaril 2021.

Tarbija nõudis maaklerilt tasu tagastamist. Korduvates telefonivestlustes on tarbija ja kaupleja töötaja vahetanud arvamusi üürilepingu lõpetamise põhjendatuse ja teenustasu tagastamise üle. 13.aprillil 2021 pöördus tarbija raha tagastamise nõudega kaupleja poole, kuid vastust ei ole saanud.

Tarbija nõuab kauplejalt vahendustasu tagastamist täies ulatuses.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja on seisukohal, et tarbijal puudub teenustasu tagastamise nõue. Tarbija käis Mustamäe teel asuva korteriga tutvumas 22.detsembril 2020; peale korteri üle vaatamist palus ta korteri enda kasuks broneerida ja lepingu sõlmida jaanuaris, kuna tema senine üürileping pidi lõppema 10.jaanuaril 2021. Jaanuari alguses käis tarbija veelkord korteriga tutvumas ning ei esitanud korteri kohta mingeid pretensioone. Üürileping sõlmiti 7.jaanuaril 2021. Tarbija oli lepingu sõlmimise ajal üüritava korteri omadustest hästi teadlik. Tarbija ei ole tõendanud püsiva ebameeldiva lõhna levimist korteris. Üüritud korter asub köetavas kortermajas; tarbija ei ole tõendanud, et korter oleks olnud püsivalt külm.

Tarbija lõpetas üürilepingu enda soovil, mitte üürileandja rikkumise tõttu. Maakleriteenus on osutatud ja tasu tagastamiseks alust ei ole.

Komisjoni põhjendus:

Võlaõigusseaduse (VÕS) § 3 p 1 järgi tekib võlasuhe muu hulgas lepingust. VÕS § 8 lg 1 ja § 9 järgi võtavad lepingupooled teineteise suhtes kokkulepitud sisuga kohustusi. Komisjonile esitatud selgitustest ja tõenditest saab järeldada, et pooltevahelisel lepingul on maaklerilepingu iseloom ning vaidluse lahendamisel tuleb lähtuda võlaõigusseaduses selle lepinguliigi kohta sätestatust.

VÕS § 658 järgi kohustub maakler maaklerilepinguga vahendama teisele isikule (käsundiandja) lepingu sõlmimist kolmanda isikuga või osutama kolmanda isikuga lepingu sõlmimise võimalusele, käsundiandja aga kohustub maksma talle selle eest maakleritasu. Maaklerilepingule kohaldatakse käsunduslepingu kohta sätestatut, kui seadusest ei tulene teisiti. VÕS § 664 järgi on maakleril õigus maakleritasule alates tema vahendamise või osutamise tulemusena lepingu sõlmimisest (lg 1).

Pooled ei vaidle selles, et tarbija sõlmis 7.jaanuaril 2021 maakleri poolt osutatud korteri omanikuga üürilepingu. Pooltel puudub vaidlus ka selles, et tarbija on kokkulepitud summas (360,00) maakleritasu kauplejale maksnud.

Pooled vaidlevad selles, kas tarbijal on õigus nõuda kauplejalt maakleritasu tagastamist. Tarbija on seisukohal, et tasu kuulub tagastamisele, kuna üüritud korteris levis ebameeldiv lõhn ja korter oli külm. Kaupleja väidab, et korter on heas korras, tarbija etteheited on põhjendamatud ja tõendamata.

Komisjon hindab esmalt tasu tagastamise nõuet maaklerilepingu alusel ja seejärel väidetavalt sõlmitud tasu tagastamise kokkuleppe alusel.

Komisjon selgitab tarbijale, et maakler ei vastuta tema vahendusel või tema poolt osutatud isikuga sõlmitud üürilepingu täitmise eest. Maakler ei ole üürilepingu pooleks; temalt ei saa nõuda üürilepingu täitmist.

Maakler peab täitma oma kohustusi vastavalt oma teadmistele ja võimetele kliendi jaoks parima kasuga ning käsundi laadist tuleneva vajaliku hooldsuskohustusega (VÕS § 620); maaklerilt eeldatakse, et ta teatab käsundiandjale kõigest käsundi täitmisega seotud asjaoludest, eelkõige nendest, mis võivad ajendada käsundiandjat oma juhist muutma (VÕS § 624).

Eelnevast tuleneb, et kaupleja on oma kohustusi rikkunud juhul, kui kaupleja maakler teadis või pidi teadma, et tarbijale näidatud korteri sisekliima ei vasta eluruumile esitatavatele nõuetele, kuid jättis need asjaolud käsundiandjale teatamata.

Nõuded eluruumi sisekliimale on kehtestatud majandus- ja taristuministri 2.juuli 2015 määrusega nr 85, mille § 4 järgi peab eluruumis olema loomulik või mehaaniline ventilatsioon, mis tagab inimese elutegevuseks vajaliku õhuvahetuse. Õhu liikumise kiirus eluruumis, eluruumi maht ühe inimese kohta, keemiliste ja bioloogiliste ühendite sisalduse piirkontsentratsioon siseõhus peab vastama kehtestatud nõuetele. Siseõhu temperatuur eluruumis peab olema optimaalne, looma inimesele hubase soojatunde ning aitama kaasa tervisliku ja nõuetekohase sisekliima tekkimisele ja püsimisele. Kaugküttevõrgust või hoone

katlamajast köetavas eluruumis ei tohi siseõhu temperatuur inimese pikemaajalisel ruumis viibimisel olla madalam kui 18° C. Siseõhu temperatuuri lubatav ülempiir tuleb määrata kehtestatud nõuete alusel. Eluruumis peab siseõhu suhteline niiskus olema vahemikus, mis ei kahjusta inimese tervist, väldib veeauru kondenseerumist ja ei tekita niiskuskahjustusi. Eluruumi siseõhu optimaalne suhteline niiskus on 40–60 protsenti. Väljastpoolt eluruumi paiknevast allikast lähtuva müra helirõhu tase eluruumis ei tohi päeval ületada 40 detsibelli ja öösel ületada 30 detsibelli taset.

Komisjonile ei ole esitatud tõendeid, millest saaks järeldada, et kõnealuse eluruumi sisekliima ei vasta eluruumile kehtestatud nõuetele. Komisjon nõustub kauplejaga selles, et tarbija väited ebasobivast temperatuurist ja ebaseadmisest lõhnast on konkretiseerimata ja tõenditega kinnitamata. Tarbija väidab, et korter oli külm, kuid on jätnud märkimata, milline püsiv sisetemperatuur kõnealuses korteris oli. Tarbija ei ole väitnud, et ta oleks maaklerile antud juhises (soovis) nimetanud, millist sisetemperatuuri ta üüritava eluruumis eeldab. Seega polnud tarbijal alust eeldada, et korteris püsiv sisetemperatuur oleks kõrgem kehtestatud miinimumist.

Tarbija selgitused ebaseadmisest lõhna levimise kohta on vastuolulised. Tarbija on oma seletustes märkinud, et tundis seda lõhna (konkretiseerimata, mis lõhna) juba korteriga tutvumisel. See asjaolu oli tarbijale enne lepingu sõlmimist teada ega saanud olla aluseks lepingu ülesütlemisele. Muu püsiva ja ebaseadmisest lõhna levimise kohta ei ole esitatud mingeid tõendeid.

Seega ei ole tarbijal alust kauplejale ette heita teatamiskohustuse täitmata jätmist. Kaupleja tegevus ei ole seotud üürilepingu ülesütlemisega või kokkuleppel lõpetamisega. Üürilepingu lõpetamise aluseks ei saanud olla üürniku õigustatud huvis olevad asjaolud, mida maakler teadis või pidi teadma, kuid millest maakler jättis teatamata.

VÕS § 658 lg 5 järgi säilib maakleril õigus tasule juhul, kui maakleri vahendamisel või osutamisel sõlmitud leping on kehtetu, kui maakler ei teadnud ega pidanudki teadma kehtetuse põhjusest. Kui leping öeldi üles või lepingust taganeti olulise lepingurikkumise tõttu, ei ole maakleril õigus tasule, kui ta teadis või pidi teadma, et lepingu rikkumine on tõenäoline.

Üürilepingu oluline rikkumine üürileandja poolel on tõendamata; kaupleja ei ole rikkunud maaklerilepingust tekkinud hoolsuskohustust ning tasu tagasinõude aluseid ei esine.

Komisjon peab vajalikuks selgitada pooltele, et isiklike kõnede salvestamine võib üldjuhul olla lubatav, kuid selliste kõnede salvestiste avalikku kasutamist tuleb lähtudes hea usu põhimõttest vältida. Lubatavaks saab salvestatud kõne avalikustamist ja tõendina kasutamist pidada vaid juhul, kui salvestamise kavatsusest on kõne alustamisel teisele poolele teatatud.

Siiski ei ole tõendite (salvestuste) lubatavuse küsimusel kõnealuse vaidluse kontekstis määravat tähendust. Maakleriga peetud telefonivestluste sisust ei saa järeldada, et kohustus tasu tagastamiseks oleks võetud kaupleja nimel. Kaupleja juhatuse liige ei ole tasu tagastamist lubanud ega ka hilisemalt heaks kiitnud. Seega ei ole salvestatud kõnes sisalduv lubadus kauplejale siduv; kauplejaga tasu tagastamiseks kokkuleppe sõlmimine ei ole tõendatud.

Eelnevat kokku võttes leiab komisjon, et tarbija nõue ei ole põhjendatud ja tuleb jätta rahuldamata.

TKS § 60 lg 2 järgi kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi võivad nad pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Aase Sammelselg
/allkirjastatud digitaalselt/